

Kort information om att bo i en bostadsrättslägenhet

Som innehavare av en bostadsrätt i en bostadsrättsförening är Du medlem i en ekonomisk förening. Föreningen har till uppgift att upplåta bostäder åt sina medlemmar på obegränsad tid.

Som bostadsrättshavare äger Du inte Din lägenhet, utan det är föreningen som äger hela fastigheten. Du har däremot rätt, att såsom medlem i föreningen och bostadsrättshavare, fritt nyttja lägenheten. Du har t ex rätt att göra vissa förändringar i lägenheten. Tala **alltid** med Din styrelse **innan** Du gör något!

En ekonomisk förening är en så kallad juridisk person, d v s den kan själv teckna avtal t ex med leverantörer. De som undertecknar avtal är föreningens styrelse, eller av styrelsen utsedda firmatecknare.

De som sitter i föreningens styrelse är valda av föreningens medlemmar på föreningsstämman. Personerna framgår av årsredovisningen eller i patent- och registreringsverkets föreningsregister (registreringsbeviset). På registreringsbeviset framgår även firmatecknare.

Hos patent- och registreringsverket finns också föreningens stadgar och ekonomiska plan registrerade. Stadgarna styr tillsammans med lagar och förordningar föreningens verksamhet. I den ekonomiska planen

finns uppgifter om föreningens lägenheter, vad som ingår i årsavgiften, andelstal, insatser m m.

Varje föreningen är skyldig att ha en medlems- och en lägenhetsförteckning. I dessa finns angivet föreningens medlemmar, vilka lägenheter som finns och vilka som är bostadsrättshavaren, om lägenheterna är pantsatta eller uthyrda i andra hand.

Några vanliga frågor

Vem svarar för reparationer och underhåll?

Huvudregeln är att Du som medlem svarar för reparationer och underhåll av Din egen lägenhet (se stadgarna § 28). Föreningen svarar för t ex trapphus, fasader och yttertak. Viss del av årsavgiften sätts av för framtida underhåll av gemensamma delar – s k yttre underhåll.

Vilken försäkring behöver jag?

Föreningens fastighetsförsäkring svarar vanligtvis för skador på fastigheten såsom utströmmande ledningsvatten och brand. Denna försäkring reglerar inte skador på Din egen egendom. Du bör alltså teckna en egen hemförsäkring. Dock finns det skadetyper som inte täcks av hemförsäkringen, exempelvis läckageskador i våtutrymmen.

Fastighetsförsäkringen täcker visserligen reparationen av skadan men ej självrisken. Därför rekommenderar vi att en tilläggsförsäkring tecknas som komplement till hemförsäkringen.

Vad ingår i årsavgiften?

Årsavgiften skall täcka Din del av föreningens gemensamma kostnader t ex räntor, amorteringar, förvaltning, fastighetsförsäkring m m. I ekonomisk plan finns angivet vilka kostnader som ingår i årsavgiften. Årsavgiftens storlek bestäms av styrelsen och fördelning sker efter lägenheternas insatser. Årsavgiften skall betalas månadsvis i förskott.

Får jag hyra ut min lägenhet i andra hand?

Allmänt gäller att Du inte kan hyra ut Din lägenhet i andra hand. Styrelsen kan dock medge andrahandsuthyrning i vissa fall, om "synnerliga skäl" föreligger. Om styrelsen avslår Din ansökan att hyra ut kan Du vända Dig till Hyresnämnden för prövning. Du blir hyresvärd vid uthyrning.

Det är Du som bostadsrättshavare som ansvarar för Din lägenhet, även under uthyrningstiden. Detta innebär att Du skall se till att årsavgiften blir betald, att Din hyresgäst inte missköter sig m m.

Du måste dessutom se till att Din hyresgäst avstår från sitt besittningsskydd och får detta godkänt av hyresnämnden. I annat fall kan Du få svårt att få tillbaka Din lägenhet efter uthyrningstiden.

När kan jag överlåta min bostadsrätt?

Du kan när som helst sälja Din lägenhet och till vilket pris Du vill. Försäljningen skall vara skriftlig.

För giltigt köp krävs att handlingen

anger köparens och säljarens namn, personnummer och adress, priset och vilket objekt som avses. Handlingen skall undertecknas av köpare och säljare samt godkännas av make/maka eller sambo. Eventuell pantsättning måste lösas eller överlåtas innan en överlåtelse kan ske. En kopia av avtalet skall lämnas till styrelsen tillsammans med ut- och inträdesansökningar beträffande medlemskap.

Hur kan jag påverka mitt boende?

Varje år före juni månads utgång skall föreningen hålla föreningsstämma. Vid detta tillfälle samlas alla medlemmar för att gemensamt gå igenom årets verksamhet. Styrelsen skall presentera årsredovisning och verksamhetsberättelse. Föreningsstämman skall godkänna styrelsens förvaltning – "ge styrelsen ansvarsfrihet".

Varje medlem kan komma med förslag till verksamhet/åtgärder. Förslagen skall vara styrelsen till handa i god tid före stämman. Meddelande om när stämman äger rum kommer att skickas ut till medlemmarna.

Det är vid stämman som föreningen väljer styrelse och revisorer för det kommande året.

Vid vissa tillfällen kan också extra föreningsstämma förekomma. Detta kan ske om föreningens stadgar skall ändras eller om styrelsen vill ha ett snabbt avgörande i någon speciell fråga. Vid extra föreningsstämma fattas endast beslut i ärenden för vilket stämman utlysts.

Protokoll

Protokoll från föreningsstämmor skall vara tillgängliga för medlemmar senast tre veckor efter stämman.

Det är endast stämmoprotokoll som samtliga medlemmar har rätt att ta del av. Protokoll från styrelsesammanträden är inte offentliga, men revisorerna kan läsa protokoll för Din räkning.

Har Du fler frågor?

Om det är något Du undrar över kan Du vända Dig till Din styrelse.

Hoppas Du kommer att trivas!!